

TRIBUNALE DI ENNA

Sezione Civile Ufficio

Esecuzioni Immobiliari

Stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G.E. N. 56/2022 promossa da



Giudice: Dott. Nunzio Noto

Consulenza Tecnica d'Ufficio

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA CIVILE ED AMBIENTALE ING. ROSALIA MANNO



INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. MANDATO.....	4
2.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.....	4
2.2. DESCRIZIONE DEI BENI.....	4
2.3. STATO OCCUPATIVO.....	5
2.4. PROVENIENZA.....	5
2.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	6
2.6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	7
2.7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE.....	7
2.8. CONSISTENZA.....	8
2.9. STIMA.....	8
2.10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.....	9
2.11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.....	9
3. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA.....	10
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	10
5. CRITERI DI STIMA.....	11
6. REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.....	11
6.1 Risposta al quesito 1.1-4).....	11
6.2 Risposta al quesito 1.5).....	13
6.3 Risposta al quesito 2.2. a).....	13
6.4 Risposta al quesito 2.2. b).....	14
6.5 Risposta al quesito 2.2. c).....	14
6.6 Risposta al quesito 2.3.....	15
6.7 Risposta al quesito 2.4.....	15
6.8 Risposta al quesito 2.5.2.....	18
6.10 Risposta al quesito 2.6.....	19
6.11 Risposta al quesito 2.7 VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE.....	20
6.12 Risposta al quesito 2.9 STIMA.....	20
6.14 Risposta al quesito 2.10 CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE.....	23
6.15 Risposta al quesito 2.11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'.....	23

1. PREMESSA

Con decreto di nomina del 14/11/2022 il Giudice dell'esecuzione Dott. Nunzio Noto, affidava alla sottoscritta Ing. Rosalia MANNO con domicilio professionale in Nissoria (EN) Via Maccarrone 17, l'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio (C.T.U.) per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G.E. N. 56/2022 promossa da [REDACTED]. Il Giudice fissava l'udienza per la data del 08 Febbraio 2023.

In data 08/01/2023 il CTU Ing. Rosalia MANNO, per impossibilità ad eseguire il sopralluogo, chiedeva una proroga di 60 giorni per il deposito della relazione peritale. Con Pec del 10/01/2023 veniva concessa la proroga richiesta alla data del 10/03/2023.

In data 11/01/2023 di comune accordo con il custode giudiziario Avv. [REDACTED], veniva fissato il sopralluogo per il giorno 17/01/2023 ore 15:00. Venivano, altresì, convocate tramite pec l'Avv. [REDACTED], per la parte creditrice e tramite raccomandata l'esecutato sig. [REDACTED].

In data 03/03/2023 il CTU Ing. Rosalia MANNO chiedeva al Giudice dell'esecuzione un'ulteriore proroga di 60 giorni, in quanto l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pietraperzia, in tale data, non aveva ancora evaso la richiesta relativa al rilascio del certificato storico di residenza, estratto per riassunto di atto di matrimonio e certificato di stato di famiglia del debitore esecutato. La stessa veniva concessa, con pec del 09/03/2023, alla data del 02/05/2023. In data 12/06/2023, essendo ancora in attesa di ricevere documentazione da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Pietraperzia, il CTU Ing. Rosalia MANNO chiedeva al Giudice dell'esecuzione un'ulteriore proroga di 30 giorni concessa, con pec del 20/06/2023, alla data del 12/07/2023.

2. MANDATO

Con decreto di nomina del 14/11/2022, il Giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

2.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, confini e dati catastali; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando se il pignoramento riguarda la proprietà o un altro diritto reale (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) a tal fine provvederà a acquisire: - certificato di stato civile del/gli esecutato/i e: - qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000; qualora risulti pignorata la sola quota di un mezzo di un immobile in comunione legale dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

1.5) verificare la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

2.2. DESCRIZIONE DEI BENI

a) fornire una breve descrizione complessiva e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;

b) descrivere brevemente la posizione del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;

c) acquisire copia dell'attestazione di prestazione energetica (APE) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE nella banca dati CEER) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario provvederà alla sua redazione, qualora l'immobile necessiti di attestazione di prestazione energetica; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;

d) acquisire copia del certificato di idoneità statica ove presente;

e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici ove presente;

f) corredare la stima di un adeguato numero di fotografie dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.

2.3. STATO OCCUPATIVO

referire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

2.4. PROVENIENZA

a) indicare gli estremi dell'atto di provenienza (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);

b) in caso di acquisto a titolo ereditario evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;

c) indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio.

2.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

2.5.1) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
- convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi; verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

2.5.2) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, precedenti e successivi al pignoramento, che saranno cancellati all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

- iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio; verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

2.6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:

- sui millesimi dell'unità,
- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),
- sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
- su eventuali problematiche strutturali, acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

2.7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

- a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004;
- b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;
- c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;
- d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;

- in caso di opere parzialmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva i

costi per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;

- in caso di presenza di istanze di condono ad indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, a verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis D.L. 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. - in caso di opere totalmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, individuare il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;

2.8. CONSISTENZA

Procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

2.9. STIMA

a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;

b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali: - riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito; - decurtazioni relative a:

- spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,

- bonifiche da eventuali rifiuti,
 - stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),
-
- eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.,
 - vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,
- c) in caso di opere totalmente abusive, la cui sanatoria non sia possibile o troppo onerosa, a determinare il valore del bene pignorato, decurtando dal valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione integralmente abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e della suddetta riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- d) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato;
- e) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

2.10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

In caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;

2.11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

- a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;
- b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;
- c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato; – che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata

con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti.

3. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA

La scrivente C.T.U. dopo aver acquisito il fascicolo di parte contenente la documentazione ipocatastale e copia dell'atto di pignoramento immobiliare, ha esaminato in una prima fase istruttoria i documenti e gli atti contenuti nel fascicolo.

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 06/09/2022 repertorio N. 741/2022, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Enna in data 27/09/2022 Registro Particolare 5903 Registro Generale 6675, ha rilevato che i beni oggetti a pignoramento ricadono nel comune di Pietraperzia e precisamente:

- Foglio 28 particella 406 sub. 2 cat. C/6;
- Foglio 28 particella 406 sub. 4 cat. A/2;
- Foglio 28 particella 406 sub. 6 cat. C/6;

Sulla scorta delle informazioni rinvenute nell'atto di pignoramento contenuto nel fascicolo, la scrivente C.T.U. ha compiuto delle ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Enna, Ufficio Tecnico del Comune di Pietraperzia, al fine di acquisire elementi e dati, che comparati e riscontrati con quanto contenuto nella documentazione agli atti e dalle indagini eseguite hanno consentito di compiere in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

4.1 Sopralluogo del 17 gennaio 2023 (*Allegato N. 1 – Verbali di sopralluogo N. 1,2,3*)

La scrivente C.T.U. in data 17/01/2023, come da accordi con il custode giudiziario Avv. Elenio Mancuso, ha dato inizio delle operazioni peritali, stabilite per il 17 gennaio 2023 alle ore 15:00 presso i luoghi di causa alla C/da Canalicchio – Via G. Falcone) del Comune di Pietraperzia. In detta data erano presenti:

- per il creditore procedente, l'Avv. [REDACTED];
- per la parte debitrice il Sig. [REDACTED] assistito dall'Avv. [REDACTED];



La scrivente individuando i cespiti oggetti del presente procedimento, ha acquisito opportuno rilievo fotografico e misurazioni metriche, ed alle ore 17:00 concludeva il sopralluogo, redigendo i tre verbali distinti per subalterno.

5. CRITERI DI STIMA

Gli immobili sono stati valutati utilizzando le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrata tenendo conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto dell'immobile, dell'accesso allo stesso, esposizione dello stato attuale e dalla ricerca di immobili simili a quello oggetto di stima, di eventuali vincoli, divisioni e quote cedibili che rientrano in una possibile compravendita.

6. REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

6.1 Risposta al quesito 1.1-4) *“identificare il bene pignorati, con indicazione di indirizzo, confini e dati catastali se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando se il pignoramento riguardi la proprietà o un altro diritto reale (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) a tal fine provvederà a acquisire: - certificato di stato civile del/gli esecutato/i e: - qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000; qualora risulti pignorata la sola quota di un mezzo di un immobile in comunione legale dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione”*

DESCRIZIONE DATI CATASTALI:

Immobile	Catasto	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza
1	Fabbricati	Pietraperzia	28	406	2	C/6	5	59 m ²
2	Fabbricati	Pietraperzia	28	406	4	A/2	3	5,5 Vani
3	Fabbricati	Pietraperzia	28	406	6	C/2	6	54 m ²

Immobile denominato 1: L'immobile è un fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia al foglio 28, particella 406 sub. 2 categoria C/6, consistenza 59 m², catastalmente sito in C/da Canalicchio snc.

Da risultanze catastali l'immobile oggetto di pignoramento, confina:

- a Ovest Foglio 28 particella 469 di proprietà altra ditta,
- a Est Foglio 28 particella 470 di proprietà altra ditta,
- a Sud Foglio 28 particella 402 e 403 di proprietà altra ditta.

Immobile denominato 2: L'immobile è un fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia al foglio 28, particella 406 sub. 4 categoria A/2, consistenza 5,5 vani, catastalmente sito in Via Giovanni Falcone snc.

Da risultanze catastali l'immobile oggetto di pignoramento, confina:

- a Ovest Foglio 28 particella 469 di proprietà altra ditta,
- a Est Foglio 28 particella 470 di proprietà altra ditta,
- a Sud Foglio 28 particella 402 e 403 di proprietà altra ditta.

Immobile denominato 3: L'immobile è un fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraperzia al foglio 28, particella 406 sub. 6 categoria C/2, consistenza 54 m², catastalmente sito in Via Giovanni Falcone snc.

Da risultanze catastali l'immobile oggetto di pignoramento, confina:

- a Ovest Foglio 28 particella 469 di proprietà altra ditta,
- a Est Foglio 28 particella 470 di proprietà altra ditta,
- a Sud Foglio 28 particella 402 e 403 di proprietà altra ditta.

Si fa presente che la particella 406 sub. 2, toponomasticamente identificata presso la C/da Canalicchio snc, fa parte dello stesso immobile nel quale sono ubicati i due subalterni 4 e 6 della particella 406, i quali, però, risultano toponomasticamente identificati alla Via G. Falcone snc.

Come da visura (*Allegato N. 2 – Visura storica*) attualmente gli intestati dell'immobile 1 risultano:

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Come da visura (*Allegato N. 3 – Visura storica*) attualmente gli intestati dell'immobile 2 risultano:

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Come da visura (*Allegato N. 4 – Visura storica*) attualmente gli intestati dell'immobile 3 risultano:

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

(Allegato N. 5 – Accertamento della proprietà immobiliare urbana elenco dei subalterni assegnati)

(Allegato N. 6 – Visure planimetriche subalterni 2, 4 e 6)

Dalla documentazione acquisita dallo scrivente CTU presso l'Ufficio di Stato Civile, servizi demografici del comune di Palermo (PA), si evince che i due coniugi, hanno avuto autorizzazione a vivere separatamente, ai sensi dell'art. 191 comma 2 del Codice Civile, con sentenza emessa dal Tribunale di Enna in data 11/06/2014 e pertanto sono decaduti gli effetti della comunione dei beni.

(Allegato N. 7 – Estratto per Riassunto di matrimonio)

6.2 Risposta al quesito 1.5): *“verificare la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti”*



È stata verificata la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

6.3 Risposta al quesito 2.2. a) *“fornire una breve descrizione complessiva e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi”*

Gli immobili oggetto della presente relazione si presentano complessivamente in buono stato di conservazione, e precisamente:

- Foglio 28, particella 406 sub. 2, è un garage sito al piano terra della C/da Canalicchio snc (come da dati catastali), con accesso mediante portone in ferro, presenta finiture in forma grezza. All'interno dello stesso è stato realizzato un soppalco in legno. Mediante una porta interna è possibile accedere ad una zona verde sul retro. Esposizione sui due lati (Nord e Sud).
- Foglio 28, particella 406 sub. 4, è un appartamento posto al piano primo della Via Giovanni Falcone snc (come da dati catastali). L'accesso è caratterizzato da portone in ferro, mediante scala comune è possibile raggiungere il piano. È costituito da una cucina, soggiorno/salone, ripostiglio, bagno, w.c., e tre camere, la sua esposizione è sui due lati, rispettivamente Nord e Sud, gli infissi esterni sono in alluminio con doppie imposte, porte di accesso all'appartamento e porte interne sono in legno. L'appartamento, inoltre, è dotata di impianto idrico, impianto elettrico e di riscaldamento. Lo stesso si presenta in buono stato di conservazione e non necessita di manutenzione.
- Foglio 28, particella 406 sub. 6, catastalmente magazzino/locale di deposito è posto al piano terzo della Via Giovanni Falcone snc (come da dati catastali), vi si accede da un vano scala comune di collegamento agli altri piani. Le sue finiture sono in forma grezza e si presenta come unico vano. Esposizione sui due lati (Nord e Sud).

L'esterno dell'immobile è privo di intonaco e necessita di lavori di manutenzione.

6.4 Risposta al quesito 2.2. b): *“descrivere brevemente la posizione del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita”*

Gli immobili oggetto della presente relazione, siti alla Via Giovanni Falcone snc, risultano azzonati dal vigente P.D.F. del Comune di Pietraperzia in zona C1 (di espansione con edifici in linea o a corte).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, caratterizzata, nelle vicinanze, da edifici residenziali e attività commerciali. Non sono presenti linee di bus urbane ma solo collegamenti di linee di bus extraurbane.

È posta a circa 30 Km dallo svincolo S.S. 640 (Scorrimento Agrigento – Caltanissetta) ed a circa 35 Km dalla A19 (Autostrada Palermo – Catania).

6.5 Risposta al quesito 2.2. c) *“acquisire copia dell’attestazione di prestazione energetica (APE) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE nella banca dati CEER) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell’immobile possano essere contenute nell’avviso di vendita, in caso contrario provvederà alla sua redazione, qualora l’immobile necessiti di attestazione di prestazione energetica;*

Non è stato possibile acquisire una copia dell’attestazione di prestazione energetica (APE), nella banca dati CEER, e non è stato possibile redigerlo in quanto l’impianto di riscaldamento non risulta accatastato al Catasto degli impianti termici della Regione Sicilia.

6.6 Risposta al quesito 2.3. *“riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando presso l’Agenzia delle Entrate l’esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l’esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l’eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell’esecuzione), l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio”*

Alla data del sopralluogo, il bene è di esclusivo possesso dell’intestatario.



6.7 Risposta al quesito 2.4.: (Allegato N. 2,3,4 – Visure storiche)

a) indicare gli estremi dell'atto di provenienza;

b) in caso di acquisto a titolo ereditario evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;

b) indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio.

Estremi dell'atto di provenienza, immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraprazia al **Foglio 28 particella 406 sub. 2:**

Atto del 07/06/1993 Pubblico ufficiale [REDACTED]. Sede CALTANISSETTA (CL) Repertorio n. 127442 – UR Sede CALTANISSETTA (CL) Registrazione n. 1278 in data 21/06/1993 - DONAZIONE Voltura n. 3732.1/1994 in atti dal 07/03/1997.

Estremi dell'atto di provenienza, immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraprazia al **Foglio 28 particella 406 sub. 4:**

Atto del 07/06/1993 Pubblico ufficiale [REDACTED]. Sede CALTANISSETTA (CL) Repertorio n. 127442 – UR Sede CALTANISSETTA (CL) Registrazione n. 1278 in data 21/06/1993 - DONAZIONE Voltura n. 3732.1/1994 in atti dal 07/03/1997.

Estremi dell'atto di provenienza, immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pietraprazia al **Foglio 28 particella 406 sub. 6:**

Atto del 07/06/1993 Pubblico ufficiale [REDACTED]. Sede CALTANISSETTA (CL) Repertorio n. 127442 – UR Sede CALTANISSETTA (CL) Registrazione n. 1278 in data 21/06/1993 - DONAZIONE Voltura n. 3732.1/1994 in atti dal 07/03/1997.

Per quanto riguarda i passaggi di proprietà relativamente ai beni pignorati:

- **foglio 28 particella 406 sub. 2:**

✓ dal 04/10/1991 al 07/06/1993 risultava di proprietà di:

[REDACTED]
[REDACTED]
✓ dal 07/06/1993 risulta di proprietà di:

- **foglio 28 particella 406 sub. 4:**

✓ dal 04/10/1991 al 07/06/1993 risultava di proprietà di:

[REDACTED]
[REDACTED]
✓ dal 07/06/1993 risulta di proprietà di:

- **foglio 28 particella 406 sub. 6:**

✓ dal 04/10/1991 al 07/06/1993 risultava di proprietà di:

[REDACTED]
[REDACTED]
✓ dal 07/06/1993 risulta di proprietà di:

6.8 Risposta al quesito 2.5.2: *“verificare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, precedenti e successivi al pignoramento, che saranno cancellati all’acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall’esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):*

• *iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d’interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell’ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio; verificando presso la Cancelleria del Tribunale l’attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.”*

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Provinciale di ENNA Servizio di Pubblicità Immobiliare e, dalla documentazione allegata agli atti, note di trascrizioni e d'iscrizioni ipotecarie, risultano nell'ultimo ventennio per gli immobili sopra definiti oggetti di esecuzione, le formalità di seguito riportate, da cancellare con il decreto di trasferimento: (**Allegato N. 8 – Elenco ispezioni**)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2022 - Registro Particolare 5903 Registro Generale 6675 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE ENNA Repertorio 741/2022 del 06/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6.10 Risposta al quesito 2.6. *qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:*

- sui millesimi dell'unità,
- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),
- sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
- su eventuali problematiche strutturali, acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

L'immobile oggetto della presente relazione peritale non è un condominio.

6.11 Risposta al quesito 2.7 VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Premesso che la scrivente in data 06/02/2023 inviava tramite pec al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pietraperzia, una richiesta relativa agli atti edilizi ed ogni altra documentazione inerente agli immobili pignorati assunta al Protocollo Generale dello stesso Comune al N. 0001565 in data 08/02/2023.

In data 15/02/2023 lo stesso ufficio ha comunicato alla sottoscritta tramite pec prot. N. 0001877 del 15/02/2023, che la documentazione riguardante il fabbricato in oggetto risultava disponibile per essere visionata.

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI:

- Concessione edilizia N. 99/1986 Pratica N. 219/1985 Prot. N. 8671/1985, con la quale si autorizzava la realizzazione, all'interno del Piano di Lottizzazione, di un fabbricato composto da due piani fuori terra; (*Allegato N.9 – Concessione Edilizia*)
- Pratica N. 11/1987, con la quale veniva richiesto il rilascio della concessione per l'esecuzione dei lavori di sopraelevazione di un secondo piano, la quale ha avuto parere negativo in quanto la volumetria risultava superiore a quella consentita. (*Allegato N. 10 – Domanda di Concessione edilizia*)
- Pratica N. 59/1987, con la quale veniva richiesto il rilascio della concessione per l'esecuzione dei lavori di sopraelevazione di un secondo piano e copertura del fabbricato a mansarda, la quale ha avuto parere negativo in quanto la volumetria risultava superiore a quella consentita. (*Allegato N. 11 – Domanda di Concessione per lavori edili*)

Al sopralluogo l'immobile presentava delle difformità tra lo stato di fatto e i titoli abilitativi edilizi, in quanto il progetto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Pietraperzia prevedeva la realizzazione di un fabbricato composto da due piani fuori terra.

Le opere abusive, consistono, nel piano terra, nella realizzazione del portico lato Nord di 15 mq, nel piano primo nella realizzazione della veranda sul lato Nord di mq 17,50, e nella costruzione di un intero piano posto al piano terzo.

Non è presente la dichiarazione di agibilità dello stabile.

Non sono presenti difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastale.

Per quanto riguarda le opere abusive relative alla costruzione del piano terzo, queste non possono essere sanate, così come da parere negativo dell'Ufficio Tecnico comunale, in quanto il volume disponibile è stato interamente utilizzato. Per eliminare tale abuso si dovrebbe procedere alla demolizione del suddetto piano terzo, relativamente alla parte di proprietà dell'esecutato.

Al mio modestissimo modo di vedere però, considerando che le opere abusive sono strutturalmente connesse con le opere non abusive, potrebbe verificarsi il verosimile rischio di stabilità.

La giurisprudenza in tal senso ci aiuta con art. 33, comma 2, d.P.R. n. 380 del 2001.



6.12 Risposta al quesito 2.8 CONSISTENZA

La superficie “lorda commerciale” indicativa dell’unità, è stata calcolata dall’interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

FOGLIO 28 PARTICELLA 406 SUB. 2				
VANI	U.M.	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
GARAGE	mq	70	80	56
PORTICO	mq	15	35	5,25
TOTALE		85 mq lordi		61,25 mq commerciali

FOGLIO 28 PARTICELLA 406 SUB. 4				
VANI	U.M.	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
VANO SCALA	mq	10,12	100	10,12
APPARTAMENTO P.1	mq	148,5	100	148,5
BALCONI	mq	9,4	30	2,82
VERANDE	mq	20	60	12
TOTALE		188,02 mq lordi		173,44 mq commerciali

FOGLIO 28 PARTICELLA 406 SUB.6				
VANI	U.M.	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
MAGAZZINO E LOCALE DI DEPOSITO P. 3	mq	70	50	35
BALCONI	mq	28	30	8,4
TOTALE		98 mq lordi		43,40 mq commerciali

6.13 Risposta al quesito 2.9 STIMA

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, per esprimere il giudizio di stima ha utilizzato le quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia dell’Entrata

tenendo conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto dell'immobile, dell'accesso allo stesso, esposizione dello stato attuale e dalla ricerca di immobili simili a quello oggetto di stima, di eventuali vincoli, divisioni e quote cedibili che rientrano in una possibile compravendita.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

6.13.1 Fonti d'informazione

FOGLIO 28 PARTICELLA 406 SUB. 2

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzi del Territorio Periodo: 2 semestre 2022

Comune: Pietraperzia

Fascia/Zona: Semicentrale/VIA F. BILZI - VIA G. OBERDAN - VIA P. TOSELLI - VIA TRIPOLI

Valore mercato prezzo min. 230 / prezzo max 340 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 1,1 / prezzo max 1,6 (Euro/mq x mese)

Calcolando un valore al metro quadrato dato dalla seguente media:

$(€ 230 + € 340)/2 = € 285,00$ si avrà:

DESCRIZIONE	CATEGORIA CATATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE AL mq	VALORE COMPLESSIVO
Garage	C/6	61,25 mq	€ 285,00	€ 17.456,25

Valore dell'immobile è pari a € 17.456,25 arrotondato a € 17.450,00

Conderando un valore correttivo di stima, dovuto alla presenza di una zona verde sul retro, pari a € 2.000,00 (valore forfettario), avremo:

Valore complessivo dell'immobile è pari a € 19.450,00.

FOGLIO 28 PARTICELLA 406 SUB. 4

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzi del Territorio Periodo: 2 semestre 2022

Comune: Pietraperzia

Fascia/Zona: Semicentrale/VIA F. BILZI - VIA G. OBERDAN - VIA P. TOSELLI - VIA TRIPOLI

Valore mercato prezzo min. 380 / prezzo max 570 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 1,4 / prezzo max 2 (Euro/mq x mese)

Calcolando un valore al metro quadrato dato dalla seguente media:

$(€ 380 + € 570)/2 = € 475,00$ si avrà:

DESCRIZIONE	CATEGORIA CATATSTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE AL mq	VALORE COMPLESSIVO
Abitazione	A/2	173,44 mq	€ 475,00	€ 82.384,00

Valore complessivo dell'immobile è pari a € 82.384,00

FOGLIO 28 PARTICELLA 406 SUB. 6

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzi del Territorio Periodo: 2 semestre 2022

Comune: Pietraperzia

Fascia/Zona: Semicentrale/VIA F. BILZI - VIA G. OBERDAN - VIA P. TOSELLI - VIA TRIPOLI

Valore mercato prezzo min. 260 / prezzo max 380 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 0,9 / prezzo max 1,3 (Euro/mq x mese)

Calcolando un valore al metro quadrato dato dalla seguente media:

$(€ 260 + € 380)/2 = € 320,00$

DESCRIZIONE	CATEGORIA CATATSTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE AL mq	VALORE COMPLESSIVO
Magazzino/locale di deposito	C/2	43,40 mq	€ 320,00	€ 13.888,00

Valore complessivo dell'immobile è pari a € 13.888,00 arrotondato a € 13.890,00

Pertanto il valore complessivo sarà: € 19.450,00+€ 82.384,00+€ 13.890,00 = **€ 115.724,00**

6.14 Risposta al quesito 2.10 CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta essere locato.

6.15 Risposta al quesito 2.11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'immobile oggetto di pignoramento non è divisibile in lotti.

Elenco degli allegati alla relazione:

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 24 pagine e di n. 13 allegati costituiti da:

- Allegato N. 1: Verbali sopralluogo
- Allegato N. 2: Visura storica sub.2
- Allegato N. 3: Visura storica sub.4
- Allegato N. 4: Visura storica sub.6
- Allegato N. 5: Accertamento della proprietà immobiliare urbana elenco dei subalterni assegnati
- Allegato N. 6: Visure planimetriche subalterni 2, 4 e 6
- Allegato N. 7: Estratto per riassunto di matrimonio
- Allegato 8: Elenco ispezioni
- Allegato N. 9: Concessione Edilizia
- Allegato N. 10: Domanda di Concessione edilizia
- Allegato N. 11: Domanda di Concessione per lavori edili
- Allegato N. 12: Foto
- Allegato N. 13: Certificato storico di residenza – Stato di Famiglia

di aver risposto chiaramente ed esaurientemente ai quesiti posti dal Giudice Esecutore e conscia di aver agito in perfetta buona fede e di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità, rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dagli allegati e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Inoltre il sottoscritto Ing. Manno Rosalia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore precedente a mezzo PEC dell'avvocato difensore Avv. [REDACTED] in quanto avente domicilio presso il suo studio, e all'esecutato a mezzo PEC dell'Avv. difensore [REDACTED], giusto mandato del 09/01/2023.

Nissoria, li 18/07/2023

IL C.T.U.

ingegnere Rosalia MANNO



